گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

مهر ۱۴۰۵

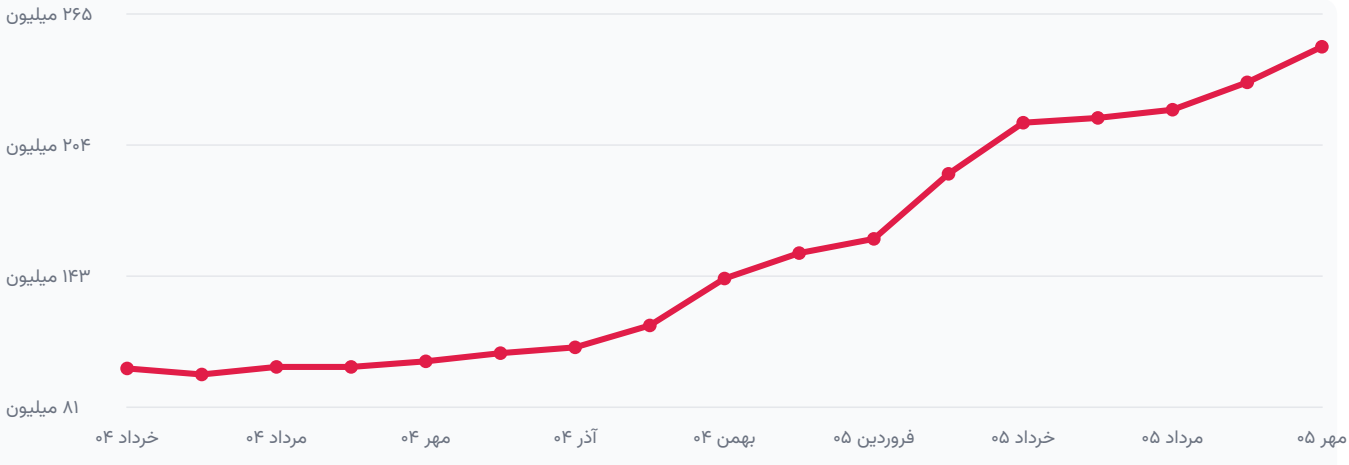
خلاصه مدیریتی

میانه قیمت هر متر	تغییر ماهانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر سالانه
۲۵۰ میلیون تومان	۷٫۱٪ رشد	۱۵٫۴٪ رشد	۱۴۳٫۶٪ رشد

حجم عرضه (آگهی)	قیمت دلاری هر متر	میانه قیمت کل واحد	پراکندگی قیمت بین محله‌ها
۱۷۳,۲۱۷	$۹۷۴	۲۱٫۲ میلیارد تومان	۵۹٫۸٪
۳٫۷٪ افزایش ماهانه	دلار ۲۵۶,۵۴۷ تومان	میانه متراژ ۸۵ متر	ضریب تغییرات میانه محله‌ها

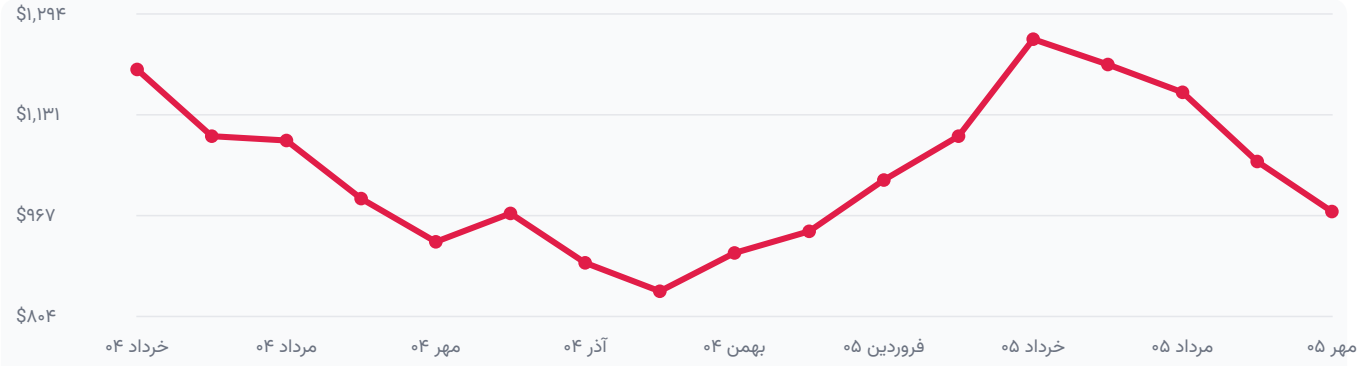
- میانه قیمت هر متر در مهر ۱۴۰۵ به ۲۵۰ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۷٫۱٪ رشد، سه‌ماهه ۱۵٫۴٪ رشد، سالانه ۱۴۳٫۶٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۷۳,۲۱۷ آگهی بود (۳٫۷٪ افزایش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانه ۴۹۳ میلیون و گروه اقتصادی با میانه ۱۲۰ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۱۲٫۷٪ رشد و ۷٫۲٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: شهید غیوری (ابن باویه) (۱۲۲٫۱٪ رشد)، ولی آباد (۱۱۰٫۴٪ رشد)، شهرک گلها (۸۴٫۹٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۹۷۴ دلار بود.

روند قیمت هر متر (میانه شهر، تومان)



روند قیمت دلاری هر متر

تبدیل با میانگین نرخ دلار آزاد در همان ماه.



آمار ماه‌به‌ماه

ماه	میانه قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
مهر ۱۴۰۵	۲۵۰ میلیون	۷٫۱٪ رشد	$۹۷۴	۱۷۳,۲۱۷
شهریور ۱۴۰۵	۲۳۳ میلیون	۵٫۸٪ رشد	$۱,۰۵۵	۱۶۷,۰۲۶
مرداد ۱۴۰۵	۲۲۱ میلیون	۱٫۸٪ رشد	$۱,۱۶۷	۱۳۸,۷۶۴
تیر ۱۴۰۵	۲۱۷ میلیون	۱٫۰٪ رشد	$۱,۲۱۲	۱۱۰,۲۸۴
خرداد ۱۴۰۵	۲۱۴ میلیون	۱۲٫۶٪ رشد	$۱,۲۵۳	۱۴۲,۷۴۱
اردیبهشت ۱۴۰۵	۱۹۰ میلیون	۱۹٫۰٪ رشد	$۱,۰۹۶	۱۳۳,۸۱۰
فروردین ۱۴۰۵	۱۶۰ میلیون	۴٫۳٪ رشد	$۱,۰۲۵	۴۱,۵۵۷
اسفند ۱۴۰۴	۱۵۳ میلیون	۸٫۴٪ رشد	$۹۴۲	۳۴,۷۸۶
بهمن ۱۴۰۴	۱۴۱ میلیون	۱۸٫۴٪ رشد	$۹۰۷	۱۲۱,۵۶۶
دی ۱۴۰۴	۱۱۹ میلیون	۹٫۴٪ رشد	$۸۴۵	۱۰۲,۹۱۳
آذر ۱۴۰۴	۱۰۹ میلیون	۲٫۶٪ رشد	$۸۹۱	۱۰۹,۰۱۱
آبان ۱۴۰۴	۱۰۶ میلیون	۳٫۷٪ رشد	$۹۷۱	۱۱۵,۱۹۱
مهر ۱۴۰۴	۱۰۳ میلیون	۲٫۶٪ رشد	$۹۲۵	۱۰۶,۶۰۶
شهریور ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	بدون تغییر	$۹۹۵	۹۵,۵۷۶
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	۳٫۷٪ رشد	$۱,۰۸۹	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲٫۸٪ افت	$۱,۰۹۶	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	$۱,۲۰۴	۴۲,۴۹۲

بخش‌بندی قیمتی محله‌ها

محله‌ها بر اساس میانه قیمت هر متر به پنج گروه هم‌اندازه تقسیم شده‌اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میانه	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله‌ها
لوکس	۳۷۵ میلیون تا ۸۴۶ میلیون	۴۹۳ میلیون	۲۰٫۴٪	۱۲٫۷٪ رشد	پونک، یوسف‌آباد، سعادت‌آباد
بالا	۲۴۶ میلیون تا ۳۷۵ میلیون	۳۰۷ میلیون	۳۳٫۱٪	۱۱٫۶٪ رشد	جنت‌آباد، سازمان برنامه، تهرانپارس

گروه	بازه قیمت هر متر	میانه	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله‌ها
متوسط	۱۸۳ میلیون تا ۲۴۵ میلیون	۲۰۴ میلیون	۱۵٫۸٪	۸٫۶٪ رشد	دکتر هوشیار، استاد معین، زنجان
متوسط رو به پایین	۱۴۰ میلیون تا ۱۸۲ میلیون	۱۶۲ میلیون	۲۱٫۴٪	۸٫۳٪ رشد	سلسبیل، جیحون، تهرانسر
اقتصادی	۷۰ میلیون تا ۱۳۹ میلیون	۱۲۰ میلیون	۸٫۹٪	۷٫۲٪ رشد	فلاح، قصر فیروزه ۱، وردآورد

توزیع قیمت

صدک‌های قیمت در کل آگهی‌های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانه	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۱۲۸ میلیون	۱۷۱ میلیون	۲۵۰ میلیون	۳۶۱ میلیون	۵۰۰ میلیون
قیمت کل واحد	۷٫۳ میلیارد	۱۱٫۲ میلیارد	۲۱٫۲ میلیارد	۳۸٫۵ میلیارد	۶۹ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متراژ

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۲۰٫۱٪	۱۶۶ میلیون	۸ میلیارد	۳۳٫۶٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۳٫۹٪	۲۱۶ میلیون	۱۵٫۵ میلیارد	۱۳٫۶٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲٫۲٪	۲۹۵ میلیون	۳۰ میلیارد	۱۸٫۱٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۵٫۲٪	۳۵۳ میلیون	۴۷ میلیارد	۴۱٫۳٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۸٫۵٪	۵۴۱ میلیون	۱۰۵ میلیارد	۱۱۶٫۲٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میانه قیمت هر متر	میانه قیمت کل	نسبت به میانه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۲٫۰٪	۳۰۷ میلیون	۳۱ میلیارد	۲۲٫۹٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۹٫۳٪	۲۶۷ میلیون	۲۳ میلیارد	۶٫۷٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۵٫۴٪	۲۴۰ میلیون	۱۷٫۱ میلیارد	۴٫۱٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۲٫۰٪	۱۸۸ میلیون	۱۱٫۸ میلیارد	۲۵٫۰٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۴٪	۲۳۸ میلیون	۲۵ میلیارد	۵٫۰٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میانه قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
آرژانتین	۴۴٫۲٪ رشد	شهید بهشتی	۲۴٫۴٪ افت
شهرک دانشگاه شریف	۴۱٫۰٪ رشد	تهرانسر	۲۲٫۶٪ افت
نجات اللهی	۳۲٫۳٪ رشد	باغ فردوس	۷٫۶٪ افت
بروجردی	۳۲٫۲٪ رشد	خانی‌آباد	۵٫۱٪ افت
نظامی گنجوی (توانیر)	۲۹٫۶٪ رشد	دولت‌آباد	۴٫۲٪ افت
والفجر	۲۸٫۸٪ رشد	علایین	۴٫۲٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
وردآورد	۲۷٫۰٪ رشد	شهید غیوری (ابن باویه)	۴٫۱٪ افت
شهرک دانشگاه	۲۵٫۵٪ رشد	دهکده المپیک	۴٫۰٪ افت

بیشترین تغییر قیمت در سه ماه اخیر

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میانه قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
شهید غیوری (ابن باویه)	۱۲۲٫۱٪ رشد	شهرک الهیه غرب	۳۹٫۷٪ افت
ولی آباد	۱۱۰٫۴٪ رشد	خاک سفید	۲۵٫۰٪ افت
شهرک گلها	۸۴٫۹٪ رشد	تهرانسر	۱۸٫۴٪ افت
حمزه‌آباد	۶۰٫۹٪ رشد	بهارستان	۸٫۲٪ افت
زیبادشت	۵۴٫۸٪ رشد	شهرک بعثت	۲٫۲٪ افت
بروجردی	۴۲٫۹٪ رشد	فتح	۰٫۳٪ رشد
الهیه	۴۱٫۵٪ رشد	سعیدآباد	۱٫۶٪ رشد
امامزاده قاسم	۴۰٫۵٪ رشد	بهداشت	۲٫۰٪ رشد

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانه قیمت هر متر
جنت‌آباد	۸٬۰۵۵	۳۳۱ میلیون
سلسبیل	۵٬۲۱۳	۱۷۵ میلیون
سازمان برنامه	۳٬۹۷۷	۳۲۳ میلیون
پونک	۳٬۸۹۵	۳۸۶ میلیون
تهرانپارس	۳٬۴۱۵	۲۴۷ میلیون
جیحون	۳٬۳۰۵	۱۷۰ میلیون
شهران	۲٬۸۲۹	۲۸۸ میلیون
تهرانسر	۲٬۸۰۲	۱۴۳ میلیون
فردوس	۲٬۳۷۹	۳۱۲ میلیون
باغ فیض	۲٬۲۸۶	۳۰۷ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشنده‌اند، نه قیمت نهایی معامله. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میانه» استفاده شده است. محله‌هایی که در یک ماه کمتر از ۳۰ آگهی داشته‌اند در جدول‌های محله‌ای آورده نشده‌اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام‌شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبه شده است.

تغییرات ماهانه، سه‌ماهه و سالانه بر اساس مقایسه میانه قیمت هر متر کل آگهی‌های هر ماه است و ترکیب آگهی‌ها (محله، متراژ، سن) می‌تواند بین ماه‌ها متفاوت باشد. نرخ دلار میانگین نرخ بازار آزاد در ماه است.

این گزارش صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایه‌گذاری نیست. پیش از هر معامله، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.